

# VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUBLICA (VPP). Conceptos Básicos



CUADERNOS  
PRÁCTICOS  
DEL  
PROMOTOR Y  
GESTOR  
INMOBILIARIO

2018/46

Edición 2ª

*Antonio Caparros Navarro*

*Juan Fernández Caparros*

*(Prayde Gestión, SL)*



[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

# INDICE

46.1.- LOS DIVERSOS TIPOS DE PROTECCIÓN DE VIVIENDA .....	5
46.1.1.- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PUBLICA (VPP).....	5
46.1.1.1.- TIPOS DE PROMOCIONES DE VPP.....	5
46.1.1.2.- MARCO LEGAL .....	6
46.1.2.- VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO) .....	10
46.1.3.- VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PUBLICA .....	10
46.1.4.- VIVIENDAS SOCIALES .....	10
46.1.5.- OTROS TIPOS DE VPO .....	10
46.2.- CONCEPTOS BÁSICOS DE LAS VPP .....	11
46.2.1.- ANEJOS A LA VIVIENDA.....	11
46.2.2.- SUPERFICIE ÚTIL.....	12
46.2.3.- SUPERFICIE ÚTIL MÁXIMA Y MÍNIMA .....	13
46.3.- PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA .....	14
46.3.1.- CALCULO.....	14
46.3.2.- PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS.....	16
46.3.3.- PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE PLAZAS DE GARAJE VINCULADAS A LA VIVIENDA .....	16
46.3.4.- PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE TRASTEROS .....	16
46.3.5.- PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE OTROS ANEJOS NO VINCULADOS .....	16
46.3.6.- PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE LOCALES COMERCIALES.....	17
46.3.7.- EJEMPLO DE DETERMINACIÓN DE PRECIO MÁXIMO DE VENTA .....	17
46.4.- RENTAS MÁXIMAS .....	18
46.4.1.- ALQUILER PURO.....	18
46.4.2.- ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.....	18
46.5.- CALIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.....	19
46.5.1.- CALIFICACIÓN PROVISIONAL.....	19
46.5.2.- CALIFICACIÓN DEFINITIVA .....	19
46.5.3.- LIMITACIONES A LA ADQUISICIÓN DE SUELOS .....	20
46.6.- FINANCIACIÓN .....	21
46.6.1.- PRESTAMOS AL PROMOTOR.....	21
46.6.2.- PRESTAMOS AL PROMOTOR.....	22
46.6.3.- PRESTAMOS AL COMPRADOR.....	22
46.6.4.- AYUDAS Y SUBVENCIONES.....	22
46.7.- REGLAS ESPECIALES PARA SU COMERCIALIZACIÓN .....	24
46.7.1.- REGISTRO PUBLICO DE DEMANDANTES .....	24
46.7.2.- VISADO DE CONTRATOS .....	24
46.7.3.- AUTORIZACIÓN PARA SOLICITAR CANTIDADES A CUENTA.....	25
46.7.4.- CARTELES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS .....	25
46.7.5.- INFORMACIÓN DE HITOS DE OBRA .....	25
46.7.6.- ENTREGA DE LAS PROMOCIONES.....	25
46.8.- PROMOCIONES PROTEGIDAS ESPECIALES .....	25
46.8.1.-RESERVA DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN .....	26
46.8.2.- ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS .....	28
46.8.3.- PROMOCIONES DE VPP EN DERECHO DE SUPERFICIE.....	29
46.8.4.- PROMOCIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS .....	29
46.8.5.- ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL (ARIS) .....	30
46.8.6.- ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA (ARUS).....	31

<b>46.9- OTROS ASPECTOS LEGALES Y FISCALES.....</b>	<b>32</b>
<b>46.9.1.- BENEFICIOS FISCALES DE LA PROTECCIÓN VPP .....</b>	<b>32</b>
<b>46.9.2.- ADQUISICIÓN DE SUELO .....</b>	<b>33</b>
<b>46.9.3.- LICENCIAS MUNICIPALES .....</b>	<b>33</b>
<b>46.9.4.- TITULACIÓN DE LAS PROMOCIONES .....</b>	<b>33</b>
<b>46.9.5.- CONSTITUCIÓN DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS .....</b>	<b>33</b>
<b>46.9.6.- IMPUESTOS LOCALES .....</b>	<b>33</b>

Prayde Gestión, SL - Cuadernos Practicos

**CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE  
CUADERNO. -**

Alquiler  
Arrendamiento  
Alquiler con opción de compra  
Anejo  
Anejo vinculado a la vivienda  
Beneficios Discales  
Calificación Provisional  
calificación Definitiva  
ocal comercial  
Plaza de Garaje  
Precio Máximo de Venta  
Renta Máxima  
Superficie construida  
Superficie construida con zonas comunes  
Superficie útil  
Trastero  
Vivienda de Protección Pública (VPP)  
Vivienda de Protección Oficial (VPO)  
Vivienda Social

Prayde Gestión, SL - Cuadernos Practicos

## 46.1.- LOS DIVERSOS TIPOS DE PROTECCIÓN DE VIVIENDA

### 46.1.1.- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)

En cualquiera de los regímenes de protección pública descritos en el texto, los propietarios deben cumplir unas condiciones generales que son:

- A) Su residencia habitual y permanente
- B) No poder enajenar o alquilar a terceros durante el plazo legal de protección, salvo excepciones justificadas y con la autorización de la administración.

Cuando se acabe el plazo legal de protección, que ha variado con los sucesivos Planes de Vivienda, entre 30 años e indefinido, se puede vender o alquilar libremente.

Se trata de promociones inmobiliarias de edificios en el que predomina el uso residencial (vivienda), aunque en la planta baja del edificio, pueden existir locales comerciales, así como en las plantas sótano, pueden existir aparcamientos (coches y motos) así como trasteros y que están sometidas a:

- 1) Superficie útil mínima y máxima
- 2) No se permite adquirir toda clase de suelos
- 3) Calificación Administrativa
- 4) Precio máximo de venta y renta, de las vivienda y anejos vinculados o no a ellas

- 5) Acceso restringido a familias con ingresos limitados.

#### 46.1.1.1.- TIPOS DE PROMOCIONES DE VPP

Los tipos de promociones de VPP. Eran los siguientes:

- Régimen General VPP - RG)
- Régimen Especial (VPP - RE)
- Régimen de Precio Concertado (PVC)

Fundamentalmente eran se distinguían por el nivel de acceso de los demandantes. Fundamentalmente:

- a) La de RE estaban reservadas para los niveles de ingresos familiares más bajos.
- b) Las de RG para los niveles de ingresos familiares intermedios.
- c) Las de PC eran reservadas para los niveles de rentas más altos, relativamente.

Los ingresos familiares se computaban sumando los ingresos de todos los perceptores en la familia y ponderándolos con un coeficiente reductor (variando de 0,8 a 0,7), en función del número de miembros de la unidad familiar que establecían las CCAA.

Esta cifra de totales anuales ponderado se comparaba con el IPREM (Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples), que se publica en cada ejercicio dentro de los Presupuestos Generales del Estado.

**SIGUE HASTA 37 PAGS**

## Autores

**Antonio Caparrós Navarro.**



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

**Juan Fernández Caparrós.**



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog "[Aspectos del Negocio Inmobiliario](#)"
- Blog "[CUADERNOS PRÁCTICOS PARA EL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO](#)"
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase, etc.**, a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#)**, en PDF

### **SINOPSIS. -**

El objetivo de este CPI es introducir al lector en los conceptos básicos generales de las Promociones de Viviendas con Protección Pública, en espera de las adaptaciones autonómicas al **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**, Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, se ha publicado en el BOE el pasado sábado 10 de marzo de 2018

En este Plan de Vivienda, no se desarrollan las ayudas estatales para la financiación de este tipo de promoción, pero sí que se hacen para el alquiler y ciertos tipos de promoción en venta, inspirándose en los conceptos de la VPP.

También servirá como introducción a un futuro CPI, donde desarrollaremos la normativa autonómica vigente, una vez se adapte a este Plan de Vivienda 2018 – 2021.

### **PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Cuaderno N.º 48.- EL NUEVO PLAN DE VIVIENDA 2018-2021.**

**Cuaderno N.º 50.- CONTRATOS PREPARATORIOS DE UNA COMPRAVENTA DE INMUEBLES**

**Cuaderno N.º 51.- NEGOCIACIÓN Y TRAMITACIÓN DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF**

# CUADERNOS PRÁCTICOS 2018/46 VPP. Conceptos Básicos

Prayde Gestion, S.L. Cuadernos Practicos